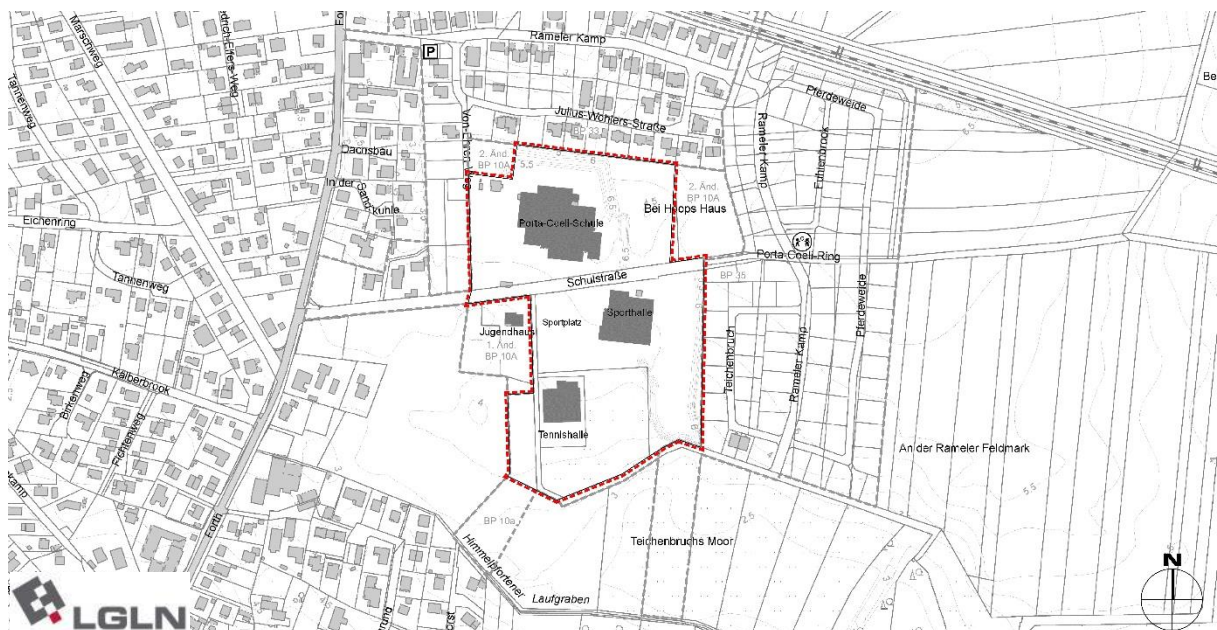


Gemeinde Himmelpforten – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten – Landkreis Stade

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A „Schul- und Sportanlagen“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Abschrift

**Gemeinde Himmelpforten**

Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 – 380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2. Bestandssituation .....	4
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
4. Fachplanerische Grundlagen und Belange des Umweltschutzes .....	6
4.1. Natur- und Landschaft .....	7
4.2. Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) .....	7
4.3. Kampfmittelbelastung .....	7
4.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	8
4.5. Trinkwasserschutz.....	8
4.6. Baugrund und Boden.....	8
4.7. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.....	9
4.8. Immissionsschutz .....	10
5. Planinhalte und Abwägung.....	10
5.1. Nutzungszweck .....	11
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3. Grünflächen und Erhaltungsgebot .....	12
5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
5.5. Verkehrsflächen.....	13
5.6. Flächen für Versorgungsanlagen.....	13
5.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	13
5.8. Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.9. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	13
5.10. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz.....	14
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
6.1.1. Bodenordnung.....	15
6.1.2. Kosten und Finanzierung.....	15
7. Flächenangaben .....	15

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 71),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 3 die Flurstücke 127/9 (teilweise), 62/1 (teilweise), 63/2, 63/5, 63/6 sowie 96/15 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10A „Schul- und Sportanlagen“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 63.900 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10A „Schul- und Sportzentren“ wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße „Julius-Wohlers-Straße“,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen und
- im Osten durch direkt angrenzende Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

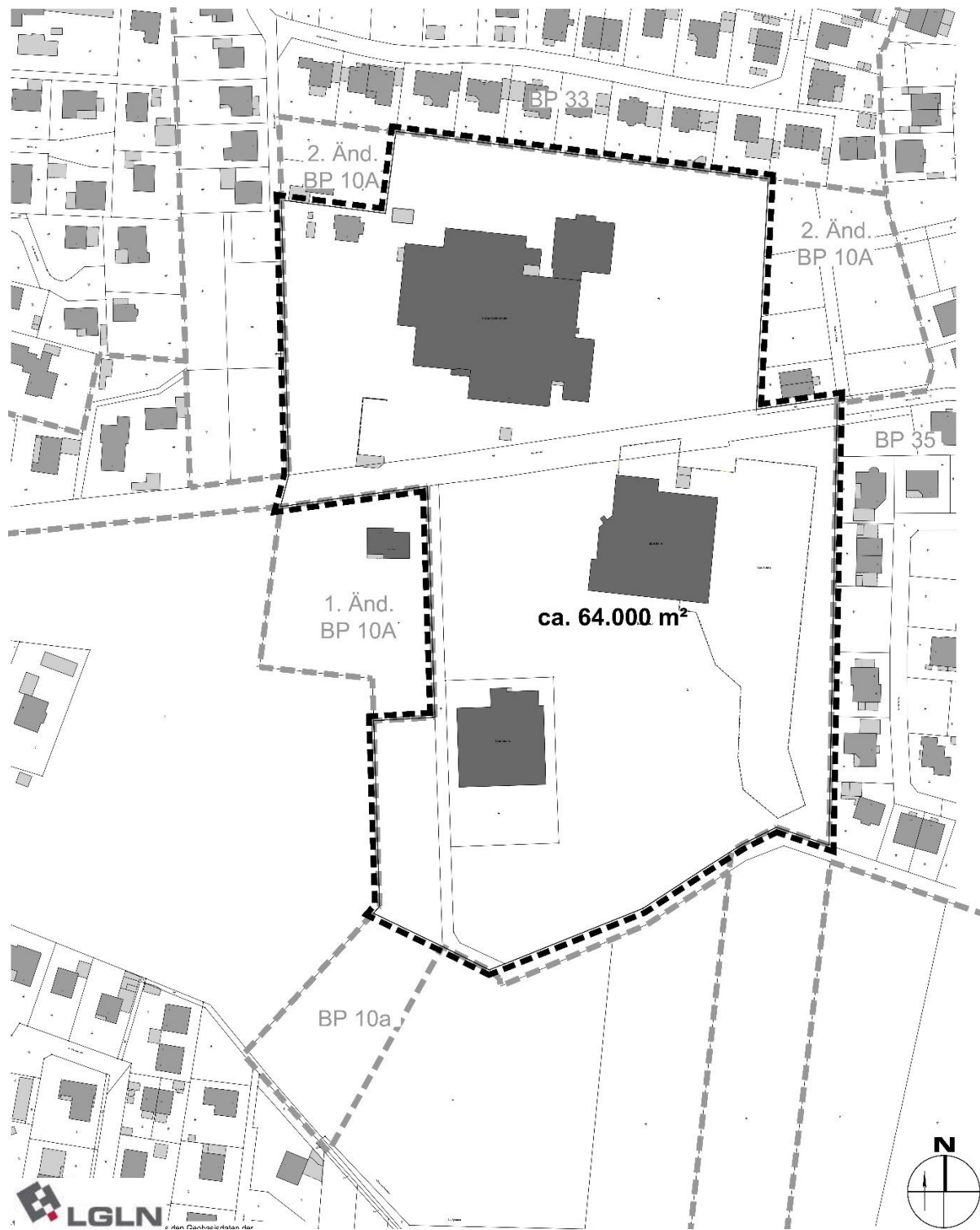


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### **1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10A „Schul- und Sportanlagen“ zu ändern. Die Entwicklung des Schul- und Sportstandortes östlich der Ortslage Himmelpforten hatte bereits im Jahre 1977 mit dem Bebauungsplan Nr. 10 begonnen und umfasste eine Plangebietsgröße von ca. 8 Hektar (ha). Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10A aus dem Jahre 1996, wurde entsprechend den damaligen Bedarfen das Plangebiet vergrößert und ist auf insgesamt ca. 15 ha angewachsen. Aufgrund geänderter Zielvorstellungen und gestiegener Nachfrage nach Bauland, wurde der Bebauungsplan inzwischen zwei Mal geändert und durch die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 33 „An der Porta-Coeli-Schule“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ überplant, sodass dieser hierdurch auf seine jetzige Größe geschrumpft ist. Die verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10A sollen nun an die tatsächlichen Nutzungen unter Berücksichtigung aktueller planungsrechtlicher Anforderungen zweckdienlich geändert werden. Auf überbaubare Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet, da aufgrund anderer umfangreicher Festsetzungen und Nutzungen eine bauliche Entwicklung auf den verbleibenden Flächen ohnehin eingeschränkt ist. Regelungen hierzu sind somit nicht erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplans wurde inzwischen eine Schulerweiterung genehmigt und abgeschlossen mit der Auflage, den Bebauungsplan entsprechend der Genehmigung anzupassen. In diesem Zuge soll auch der übrige Planbereich an den inzwischen realisierten Bestand (u.a. Spiel- und Begegnungsstätte) angepasst werden, da z.B. im Zuge von Befreiungen der Bestand und der Bebauungsplan in manchen Punkten voneinander abweichen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Anpassung der Planinhalte an die tatsächlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung des bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Ausbaus der Porta-Coeli-Schule sowie der inzwischen realisierten Freizeit- und Begegnungsstätte im südlichen Bereich des Plangebietes. Um diese Zielsetzung zu erreichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

### **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzarbeiten.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10A befindet sich im östlichen Bereich der Ortschaft Himmelpforten und umfasst einen Großteil des Schulgeländes der Porta-Coeli-Schule sowie Sportanlagen im südlichen Bereich auf einer Fläche von 6,4 ha. Zudem befinden sich insbesondere im Norden und Süden des Plangebietes eine Vielzahl an Gehölzbestände. Das Plangebiet ist überwiegend von angrenzenden Wohngebieten umgeben.

Nördlich und westlich des Plangebietes schließt der durch Wohnbebauung geprägte Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 an. Östlich grenzt das entwickelte Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 an. Das Plangebiet grenzt damit unmittelbar an bestehende Wohngebiete in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Im südlichen und süd-westlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Weiter westlich befindet sich das Siedlungsgefüge der Gemeinde Himmelpforten.



Abbildung 2: *Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (schwarz) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung*

Der Änderungsbereich liegt im Osten von Himmelpforten an der „Schulstraße“ und ist auf kurzem Wege an die Kreisstraße 62 somit an das regionale Straßennetz (Bundesstraße B 73) angebunden. Das Plangebiet befindet sich unweit des Bahnhofes Himmelpforten mit Bahnanschluss in die Richtungen Stade und Hamburg sowie Cuxhaven und ist somit gut an den ÖPNV angebunden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr. 29/2022) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 4. Fachplanerische Grundlagen und Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits bebaut, überwiegend versiegelt und als Siedlungsfläche zu werten. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich **Wasser, Luft** und **Klima** nur eine geringe Bedeutung (ausgenommen Trinkwasserschutz). Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Im Plangebiet sind erkennbar keine besonders schützenswerten Biotope betroffen.

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der Vorbelastung besteht kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten in den Planbereichen zu erwarten sind. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen bzw. ortsbildprägende Bäume. Sie werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation durch Anpflanzung neuer Bäume im Plangebiet.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht auf dem durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Teilbereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für **geschützte Arten** ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende Nutzung und die bestehende Versiegelung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** durch die Planung wird ebenfalls nicht ausgegangen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.1. Natur- und Landschaft**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine beachtlichen umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten.

#### **4.2. Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Bodendenkmale mit den Fundstellennummern 19 und 39. Nach §13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Grundsätzlich sind Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind darüber hinaus keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

#### **4.3. Kampfmittelbelastung**

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

#### **4.5. Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten.

Beispielsweise ist die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Himmelpforten nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **4.6. Baugrund und Boden**

Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine kartiert. Im Plangebiet wird darüber hinaus als Bodentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol kartiert. Die Sickerwasserrate liegt bei > 300 – 350 mm/a.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt

werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

#### **4.7. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 10A überplant. Die 1. sowie die 2. Änderung bleiben hiervon unberührt. Das festgesetzte Dorfgebiet (MD) entlang der K 62, die Schulstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – sowie das Regenrückhaltebecken und der Fußweg im südlichen Bereich behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich Parkplatzflächen fest. Für den östlichen Bereich werden Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – sowie einen Schulgarten festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind zweckgebundenen bauliche Anlagen für Schule und Schulsport sowie eine Trafostation zulässig. Darüber hinaus werden Flächen zum Erhalt von bepflanzten Wallanlagen sowie Flächen für die Herrichtung bepflanzter Wallanlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (III) begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Getrennt durch einen festgesetzten Fuß- und Radweg werden im südlichen Bereich differenzierte Festsetzungen getroffen. Einerseits werden im Bereich der Turnhalle und Tennishalle ebenfalls Flächen für den Gemeinbedarf, mit dort zulässiger Unterbringung sportlichen Zwecken dienender Gebäude festgesetzt. Andererseits werden auch Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt, die der Unterbringung von Sportanlagen für die Schule und Schulsport als auch der Unterbringung von Sportanlagen für den Vereins- und Freizeitzweck dienen. Die Angaben zur Gliederung der Flächen für Schulsport und für sportliche Freizeitanlagen sind unverbindlich. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird durch die GRZ von 0,6 bzw. 0,65 sowie durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls durch Baugrenzen. Darüber hinaus werden Flächen zum Erhalt von bepflanzten Wallanlagen sowie Flächen für die Herrichtung bepflanzter Wallanlagen festgesetzt. Im südwestlichen Bereich werden zudem eine größere Parkplatzanlage und ein Kinderspielplatz festgesetzt. Letzter wird ebenfalls im südöstlichen Bereich festgesetzt. Zur Eingrünung des Spielfeldes westlich der Turnhalle wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich zu gewährleisten sind Fahrrechte auf den Fuß- und Radweg zugunsten der Landwirtschaft festgesetzt.

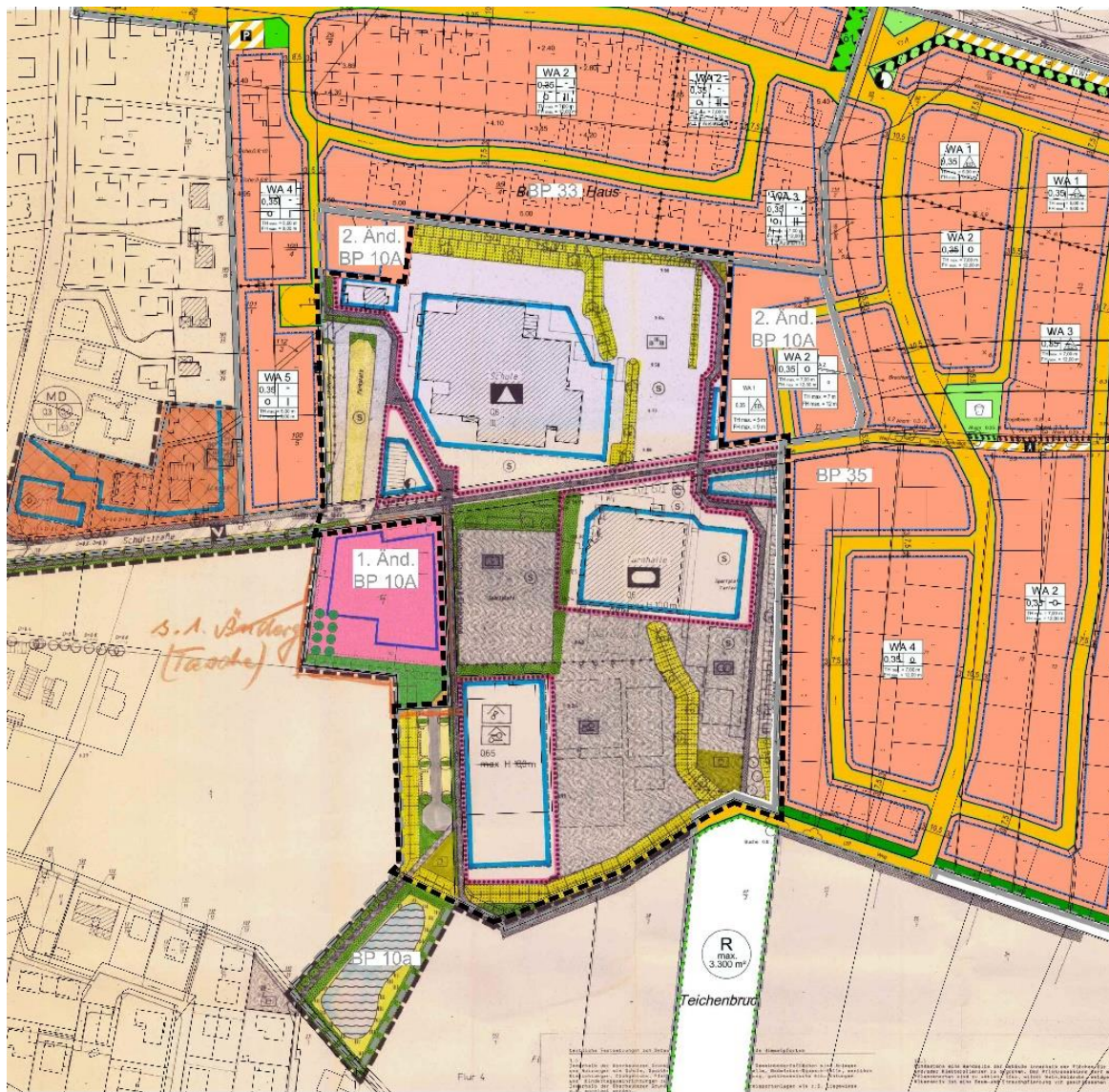


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10A mit Plangebietsabgrenzung (schwarz) (o. M.)

#### 4.8. Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst. Ggf. mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte wurden darüber hinaus bereits im Rahmen der Aufstellung angrenzender Bebauungspläne bewältigt. Hierfür sind somit keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 5. Planinhalte und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10A „Schul- und Sportanlagen“ im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung zweckdienlich angepasst bzw. geändert. Die im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Gel-

tungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10A „Schul- und Sportanlagen“. Die Festsetzungen werden entsprechend den Planungszielen geringfügig angepasst, aber nicht grundlegend geändert.

Mit dieser Änderung erfolgt eine an den Bestand orientierende und zweckdienlich angepasste planungsrechtliche Überführung - sowohl der textlichen als auch zeichnerischen Festsetzungen. Hierdurch werden die verbleibenden Flächen des Bebauungsplans an die aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen sowie an die gegenwärtigen Erfordernisse angepasst.

## 5.1. Nutzungszweck

### **Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Schule und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Entsprechend den beschriebenen Planungszielen und unter der Berücksichtigung der planerischen Grundalgen (im Plangebiet vorhandenen Bestand) erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Festsetzung als **Fläche für den Gemeinbedarf**. Hier werden mit den vorgesehenen Zweckbestimmungen, die Voraussetzungen für die Zielsetzung des Bebauungsplans und die ggf. erforderliche Errichtung diesen Nutzungszwecken dienender Gebäude, Anlagen und Einrichtungen geschaffen. Ausnahmsweise ist auch bestandsorientiert eine Wohnung für den Hausmeister/Platzwart zulässig.

### **Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Wie im Ursprungsbebauungsplan werden **Flächen für Sport- und Spielanlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine eigenständige Möglichkeit der Standortfestlegung von Sport- und Spielanlagen (bzw. Sportanlagen oder Spielanlagen), unabhängig von Gemeinbedarfsanlagen. Hiermit sind Anlagen mit geringem Grünanteil bzw. größerer städtebaulich-funktionaler Bedeutung, die wegen ihrer Größe und Prägung z.B. eben nicht mehr Bestandteil von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sein können, gemeint (vgl. Kap. 5.3). Neben den eigentlichen Sportanlagen sind die mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen, Einrichtungen und sonstigen Anlagen der Vereins- und Freizeitwecke innerhalb der festgesetzten Bereiche möglich.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse (Z) hinreichend bestimmt. Diese werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten. Lediglich im Bereich der Tennishalle wird die GRZ auf 0,8 erhöht. Aufgrund der Neuplanung einer Spiel- und Begegnungsstätte musste die Gemeinbedarfsfläche verkleinert werden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nun dem tatsächlichen Versiegelungsgrad durch vorhandene bauliche Anlagen.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan soll der Versiegelungsgrad geringgehalten werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann somit der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher wird abweichend bestimmt, dass die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, die im wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,5$  (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) angelegt werden, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Durch diese Bestimmung wird angeregt, die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, zu ermöglichen bzw. sicherzustellen. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes angestrebt (siehe auch Kap.5.4).

### 5.3. Grünflächen und Erhaltungsgebot

Der Spielplatz südlich der Tennishalle wird entsprechend der Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Begegnungsstätte festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind diesen Nutzungszwecken dienende untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Die mit dem Bebauungsplan 10A verfolgte Zielsetzung im südwestlichen Bereich eine größere Stellplatzanlage zu realisieren, ist aufgrund der erheblichen Reduzierung des Plangebietes und der ursprünglich vorgesehenen Nutzungen nicht mehr erforderlich. Diese wird daher ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Die ggf. erforderlichen zweckdienlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Bänke, Unterstand, Grillplatz, Sanitäranlagen o.Ä.) sollen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig sein.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen innerhalb von Grünflächen nur in einem untergeordneten Umfang zulässig. Das bedeutet, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen (weniger als 20 %), damit der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt.

Im Plangebiet sind umfangreiche schützenswerte und prägende Grünstrukturen vorhanden. Diese sollen weiterhin gesichert werden. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang innerhalb dieser Flächen zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt und Pflege von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Die im Plangebiet vorhandenen einzelnen heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang über 80 cm sollen ebenfalls erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen heimischen Laubbäume im Plangebiet werden folglich als zu erhalten festgesetzt und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust im Plangebiet zu ersetzen (**Erhaltungsgebot**).

Der Grundstückseigentümer (hier: die Gemeinde) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen abgängig bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Darüber hinaus ist bei Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

### 5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Herstellung von Wegeflächen sowie etwaiger erforderlicher Stellplätze innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher wird festgesetzt, dass Wegeflächen sowie oberirdische Stellplätze innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,5$  herzurichten sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens we-

sentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind daher nicht zulässig. Der Abflussbeiwert wird durch den Hersteller des Flächenbelages bei Einhaltung eines entsprechenden Untergrundaufbaus angegeben. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes angestrebt.

### **5.5. Verkehrsflächen**

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine neuen Sachverhalte. Die bisherigen Festsetzungen der Fuß- und Radwege sowie der Parkplatzanlage im nordwestlichen Bereich und der Schulstraße werden weiterhin als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Lediglich der Fußweg über den Schulhof sowie der Fußweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind entsprechend der örtlichen Gegebenheiten obsolet geworden. Ebenso der vorgesehene Parkplatz im südwestlichen Bereich.

### **5.6. Flächen für Versorgungsanlagen**

Auf dem Gelände der Schule befindet sich im westlichen Bereich eine Trafostation. Der Standort wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.

### **5.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Zuwegung zu den südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt wie im ursprünglichen Bebauungsplan weiterhin bestehen und dient mithin als landwirtschaftlicher Weg. Er wird entsprechend mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger bzw. Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt.

### **5.8. Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Auf Regelungen durch örtliche Bauvorschriften wird daher verzichtet.

### **5.9. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist bereits an die vorhandenen Straßen und somit öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Hierfür sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

**Allgemeine Hinweise:**

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

**Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

**Allgemein gilt:**

*Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.*

*Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.*

*In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.*

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m. DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

**5.10. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz**

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes

werden aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet allerdings keine planungsrechtlich als unverriegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10A ausgeglichen wurden oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter, sind nicht erkennbar.

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 6.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 6.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

## 7. Flächenangaben

Fläche	in m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	30.608
Flächen für Sport- und Spielanlagen	22.188
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.401
Öffentliche Grünfläche	5.709
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</b>	<b>63.900</b>

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten ausgearbeitet.

### Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2024